



SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SOD/08/29-1/2019.
Ügyintéző: Kétnyári Aranka
Telefon: 82/502-660; 20/334-0949
e-mail: ketnyari.aranka@somogy.gov.hu
Hivatali kapu: SMKHEH

Tárgy: Balatonvilágos új TRE
– **szakmai vélemény**
Hiv.szám: 131-198/2018.
Ügyintézőjük: -

Fekete Barnabás részére
polgármester
Balatonvilágos Község Önkormányzata

Balatonvilágos
Csók István sétány 38.
8171

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelében Balatonvilágos község új településrendezési eszközei tervezetének véleményezését kéri a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **TFR**) 38. § előírásai alapján teljes eljárás keretében, melyhez mellékelten megküldte a véleményezési dokumentációt papír alapon és CD-n.

Településfejlesztési koncepció:

A 158/2012. (IV. 02.) Kt. határozattal jóváhagyott koncepció felülvizsgálata párhuzamosan, a Kt. 209/2017. (VI. 26.) számú határozata alapján történik.

Hatályos településrendezési eszközök:

- 276/2013. (IX. 02.) Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv
- Balatonvilágos Község Önkormányzata képviselő-testületének a *helyi építési szabályzatról* szóló 20/2013. (XII.31.) önk. rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**)

Előzetes tájékoztatásuk alapján a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról a Kt. a 210/2017. (VI.26.) számú határozatában döntött.

A benyújtott dokumentáció alapján az Önkormányzat településrendezési feladatát az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) előírásainak megfelelően Müller János települési főépítész bevonásával látja el.

A Pomsár és Társai Építész Iroda Kft. (Városy Péter okl. építészmérnök, városépítési szakmérnök TT/1, É1 01-2320) által 2018. november dátummal készített munkarészeket áttanulmányoztuk, melyekre az alábbi szakmai véleményt adjuk:

I. Megalapozó vizsgálat

Az 1.3. fejezet részletezi a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálatát, mely munkarész arra terjed ki, hogy összegyűjti a településre vonatkozó területrendezési tervek érintett kivonatát, térképi mellékletek és szöveges rendelkezések kivágatát, azonban a hatályos településrendezési tervvel való összefüggéseit, összhangját nem vizsgálja. Ez a munkarész az alátámasztó javaslatban szerepel, véleményünket mi is abban a munkarészben alakítjuk ki.

Kérjük a 22. oldal BKÜTrT szerkezeti tervlapjának érintettségét javítani a *Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról*

Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész

7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Levelezési cím: 7401 Kaposvár, Pf.: 281 Telefon: (82) 502 650
E-mail: allami.foepitesz@somogy.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy>

szóló 2000. évi CXII. törvény (a továbbiakban: **Btv.**) 4/C. § (1) bekezdés és 2/1-5. számú mellékletére figyelemmel – országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok, Balatonvilágos területén térségi jelentőségű kerékpárút is jelölt, továbbá a kikötő térségi jelentőségű.

Örökségvédelmi hatástanulmány

Kérjük kiegészíteni a vizsgált épületek és építmények helyrajzi számával (azonosító adat) a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően.

Kérjük a talajmechanikai és geotechnikai szakvéleményt a magalapozó vizsgálat mellékletéhez csatolni és egyeztetni az illetékes katasztrófavédelmi államigazgatási szervvel, valamint a Bányakapitánysággal.

II. Alátámasztó javaslat

1.1. Balatonvilágos területfelhasználási rendszerének áttekintése

1.1.3. A szerkezetet meghatározó nyomvonalas elemek

Kérjük a felsorolt zöldfelületeket kivenni, a zöldfelület nem tartozik a szerkezetet meghatározó nyomvonalas elemek közé.

1.2. A településszerkezetben és a szabályozásban tervezett változtatások

Általános jelleggel állapítjuk meg, hogy a tervezett átsorolások nehezen követhetők, figyelemmel arra, hogy a változó építési övezetek és övezetek jellemzően nincsenek nevesítve, a bemutatott tervrészletek hiányosak, az övezeti jelölések nincsenek feltüntetve, vagy nem láthatók.

1.2.1. Üdülőterületek átminősítése lakóterületté

Ü→L

Az átsorolás ellen elvi kifogást nem emelünk.

Az Önkormányzat dönti el, hogy a település területrészein milyen rendeltetést állapít meg, azzal együtt, hogy milyen hozzá tartozó önkormányzati feladatok teljesítését vállalja.

Védett villák üdülőterületének átsorolását nem támogatjuk, figyelemmel arra, hogy a villák védelméhez a rendeltetés – üdülőépület – szorosan hozzátartozik. Az örökségvédelmi hatástanulmányban a védettség adatai között nem szerepel a helyrajzi szám, így a védelemmel érintett épületek telkeinek besorolása nem ellenőrizhető.

Az örökségvédelmi hatástanulmányra is figyelemmel kérjük a Club Aliga területén a hatályos településrendezési terv üdülőterületi besorolását megtartani.

Kérjük a szabályozási terv 1. szelvényét a településszerkezeti tervvel összhangba hozni, a Rózsa Ferenc utcától északra a szabályozási terv hétvégiházias üdülőterület építési övezeteket jelöl, a településszerkezeti terv kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységet jelöl.

1.2.2. Utcaszabályozás – Fecske köz, Tóth Árpád köz

KÖu→Lke

A tervezett változtatás ellen elvi kifogást nem emelünk.

A Tóth Árpád köz tervezett szabályozási tervi részlete hiányzik.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos biológiai aktivitásérték számítást a 125. oldal táblázata nem tartalmazza.

Kérjük a hiányosságokat pótolni.

1.2.3. Új gazdasági terület kijelölése – Aligai út

Má→Gksz, Ev

A tervezett változtatás ellen elvi kifogást nem emelünk.

A vizsgált terület a közigazgatási határtól számított 200 m-nél közelebb helyezkedik el, ahol az új beépítésre szánt terület kijelölhető a SOD/08/313-16/2018. ügyiratszámú térségi területfelhasználási engedély alapján.

A terület a Btv. M-1 általános mezőgazdasági terület kiemelt térségi övezetébe tartozik, amelynek övezeti lehatárolása során az átsorolt területet kiveszik az M-1 térségi övezetből, mely ellen kifogást nem emelünk.

A javaslat szerint a területet a Btv. T-1 térségi jelentőségű tájképvédelmi terület térségi övezetből is kiveszik a lehatárolás során, mely ellen kifogást nem emelünk.

A javaslat kitér a Btv. U-2 gazdasági terület kiemelt térségi övezet szabályaira, azonban a térségi övezeti lehatárolás a területet a Btv. U-1 települési terület térségi övezetbe sorolja.

Tájékoztatjuk, hogy a Btv. 38. § gazdasági terület övezetére vonatkozó előírásai csak a Btv. U-2 által lehatárolt területeken lévő gazdasági területekre vonatkoznak.

A Btv. 18. § előírásai szerinti védőerdő kijelölése ellen kifogást nem emelünk.

A szomszédos lakóterületekre és településképre figyelemmel javasoljuk telken belül kialakítandó zöldfelület jelölését a fennmaradó északi és nyugati telekhatárok mentén.

1.2.4. A Gyümölcsért Kft. területén kijelölt zöldfelület módosítása Z→Gksz, Gksz→Ev

A tervezett változtatás ellen elvi kifogást nem emelünk.

Megjegyezni kívánjuk, hogy a zöldterületet nem lehet erdősávval pótolni.

Figyelemmel arra, hogy a zöldterület visszapótlása az 1.2.12. táblázat szerint teljesül (53. oldal), megszüntetése ellen kifogást nem emelünk.

A szabályozási terven jelölt „kötelező fasor” kialakításával egyetértünk. Felhívjuk a figyelmet, hogy a szabályozási terven jelölt elem nem „előírás”, akkor válik azzá, ha a HÉSZ rendelkező részében szerepel és kialakításának kötelező jellegét előírja.

Előzetes tájékoztatásunkat megismételve kérjük a gazdasági terület és a lakóterület között beültetési kötelezettség jelölését, vagy megtartandó/kialakítandó zöldfelület ábrázolását és előírását.

1.2.5. Az önkormányzati tartalékterület rendezése E→Má, Z, KNk→Vt

A tervezett változtatás ellen kifogást nem emelünk.

1.2.6. Aligai fejlesztés – 4.8 és 4.9 tömbök összevonása KÖu, ÜÜ5 → ÜÜ6

A kiszolgáló utca megszüntetése ellen elvi kifogást nem emelünk.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos biológiai aktivitásérték számítást a 125. oldal táblázata nem tartalmazza, kérjük pótolni.

Kérjük a külön-szintű (felszín alatti) közlekedési kapcsolatot a szabályozási terv jelmagyarázatában egyértelműen jelölni.

A legkisebb zöldfelület 35 %-ban történő megállapítása ellen kifogást emelünk, figyelemmel arra, hogy az OTÉK a legkisebb zöldfelület mértékét 40 %-ban állapítja meg.

1.2.7. A 090/29 hrsz. lakóingatlan (Mathiász telep, Lf-3 építési övezet) számára közterületi kapcsolat biztosítása Ev → KÖu

A településrendezési tervben jelölt erdő az erdészet nyilvántartásában nem szerepel.

Figyelemmel arra, hogy a tervezett változtatás a kialakult állapotot rendezi, az 56 m² területnagyságot érintő útszabályozás javításának tekinthető, a tervezett változtatás ellen kifogást nem emelünk.

1.2.8. A v. Badacsonyi ÁG – meglévő Gksz – szabályozása Gksz-4 → Gksz-7

A tervezett változtatás ellen kifogást emelünk.

A terület a Btv. U-2 gazdasági terület térségi övezetébe tartozik, ahol a Btv. 38. § c) pont előírásait kell érvényesíteni az új építési paraméterek meghatározásakor is.

A Btv. előírásainak megfelelően kérjük a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét 30 %-ban és a legkisebb zöldfelület mértékét 50 %-ban megállapítani.

1.2.9. A v. Petőfi TSZ telephelyének átsorolása Gksz → Kmü

A tervezett változtatás ellen kifogást nem emelünk.

1.2.10. Meglévő látványsörfőzde adekvát területfelhasználási és övezeti besorolása Ü→L

Figyelemmel az 1.2.1. változtatásra az üdülőterület lakóterületbe sorolása ellen kifogást nem emelünk.

1.2.11. Lakótelek zöldterületi besorolásának változtatása lakóterületre Z→Lf

Megjegyezni kívánjuk, hogy a településrendezési tervben zöldterületbe sorolt ingatlan, nem lakótelek. Azon megállapítással sem értünk egyet, hogy a zöldterületi besorolásnak nincs alapja, figyelemmel arra, hogy a hatályos tervben tervezett zöldterület a természetben fás terület, a Mathiász telep lakótelekeit választja el a szomszédos gazdasági területtől, mely övezeti besorolás maximálisan megfelel a településtervezési szakmai elvárásoknak és megoldásoknak.

A helyi védett Mathiász telepet nyugatról és északról védelmi erdő választja el a vasúttól, keletről a gazdasági területtől zöldterület határolja, védi az ott élők nyugalma és biztosítja a településképpben betöltött szerepét, megjelenését.

Figyelemmel a tulajdonos igényére és az önkormányzat döntésére a tervezett változtatás ellen kifogást nem emelünk, azonban figyelemmel az örökségvédelmi hatástanulmány 6.4. pontjában foglaltakra, valamint a helyi védett Mathiász telep sajátos elhelyezkedésére és településképi

megjelenésére kérjük a telek utcai határán (dél - kelet) megtartandó/kialakítandó zöldfelület ábrázolását és előírását.

1.2.12. Zöldterületek kijelölése önkormányzati területen Z

A tervezett zöldterületi kijelölések ellen kifogást nem emelünk, amennyiben a közlekedésért felelős szerv véleménye támogató.

1.2.13. Beépítésre nem szánt turisztikai övezet szabályozási előírásainak módosítása KbTz

A tervezett változtatást alátámasztó javaslat számunkra nem elegendő információt tartalmaz. Nem egyértelmű, hogy mit jelent az „országos hálózat részeként” kialakítandó elektromos töltőállomás. Nem egyértelmű, hogy az új rendeltetésnek mekkora területigénye van (hány gépjármű akkumulátorának feltöltését tervezik). Amennyiben a fő rendeltetés az elektromos töltőállomás létesítése, javasoljuk a különleges területet akként megnevezni, amelynek területén biztosítható a várakozás alatti „szabadidő” eltöltése. Átgondolásra javasoljuk a különleges terület turisztikai és közlekedéshez kapcsolódó besorolásának megkülönböztetését.

Figyelemmel az új rendeltetésre, kérjük a területet a Btv. T-1 térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetéből kivenni.

Az építési paraméterek módosítása ellen kifogást nem emelünk. Kérjük pontosítani a telekméret nagyságát, alátámasztó javaslatban 7.000 m², HÉSZ-ben 5.000 m².

1.3. A területrendezési tervekkel – az OTrT-vel és a Btv.-vel való összefüggések vizsgálata

Kérjük a változtatási pontoknál adott véleményünk figyelembevételét.

Kérjük a térségi övezetek végleges lehatárolását a Btv. mellékletének megfelelően ábrázolni, a Btv. 4/13. számú mellékletén ábrázolt térségi övezetek lehatárolását (U-1, U-2, M-1, M-2, E-1, E-2) egy tervlapon kérjük bemutatni, figyelemmel arra, hogy ezen funkcionális térségi övezetek sohasem takarnak egymásra.

Kérjük a 7-es számú főút melletti gazdasági területet az U-1 települési terület térségi övezet lehatárolásánál figyelembe venni, a Btv. 2/A. § 15. pontjának rendelkezése alapján (belterület és valamennyi beépítésre szánt terület).

Az országos és térségi övezetek végleges lehatárolásának tervlapjait kérjük a településszerkezeti terv 5. fejezetéhez csatolni.

2.3. Biológiai aktivitásérték számítás

Kérjük a számítást a változtatási pontoknál adott véleményünk szerint javítani.

3.1. A zöldfelületi rendszer elemei

Zöldterületek

A munkarész több zöldterületi sétányt is nevesít, kérjük a szabályozási terven a sétányokat nevesíteni. Megjegyezni kívánjuk, hogy a nem zöldterületbe sorolt sétányok a zöldfelületi rendszer elemét képezik, de nem azonosak az OTÉK 27. § szerinti zöldterület övezetével.

Közlekedési területek zöldfelületei

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a közlekedési területek zöldfelületei nem zöldterületek.

3.2. A tervezett módosítások hatása a zöldfelületi rendszerre

A 129. oldal szerint az 1.2.5. változtatásnál: „A Vt-1 területen az autópályával határos telekhatár mentén húzódó erdősávot megtartandó növényállomány jellel kell a szabályozási terven jelölni.”

A szabályozási terven a hivatkozott területen „Z” feliratú zöld színkitöltésű terület jelenik meg, a jelmagyarázat szerint: „zöldfelület más területfelhasználású területen”.

Ez a jelölés több helyen is szerepel, közlekedési területek zöldfelületeként, építési telkek növényzettel kialakítandó részeként, stb. – összességében megállapítható, hogy a jelölés rendkívül zavaró, könnyen összetéveszthető a szintén „Z” feliratú zöld színkitöltésű zöldterületekkel. Kérjük a jelölést és megnevezését javítani. Javasoljuk a „Z” feliratot elhagyni, a felületi kitöltést pöttyözésre v. rácsozásra javítani, a megnevezését „megtartandó/kialakítandó zöldfelület”-re változtatni.

Kérjük a HÉSZ 13. § (1) bekezdésében is a megnevezést javítani. Megjegyezni kívánjuk, hogy a szabályozási terven nincsenek „területfelhasználási kategóriák”, azok a településszerkezeti terv részét képezik, a szabályozási terven a területek övezetek vagy építési övezetek besorolást kapnak.

A 130. oldal a települési zöldfelületi hálózat erősítését szolgáló új zöldsávok előírását nevesíti, beültetési kötelezettségként – tájékoztatjuk, hogy a szabályozási terven jelölt zöldfelület nem azonos a

beültetési kötelezettséggel, melyre az Étv. 29. § rendelkezései vonatkoznak, és beültetési kötelezettség jelölését a szabályozási terv nem tartalmaz.

Amennyiben a szabályozási terven beültetési kötelezettséget akarnak jelölni, kérjük a jelölést a TFR jelmagyarázatának megfelelően alkalmazni (6. melléklet 2. fejezet C oszlop 7.8. sor). Beültetési kötelezettség jelölését a HÉSZ rendelkező részében szerepeltetni kell.

Kérjük a meglévő és a tervezett fasorokat a szabályozási terven jelölni, kiemelt figyelemmel a természetvédelem, tájvédelem című tervlapon jelölt értékes fasorokra.

Környezeti értékelés

Általános jelleggel megállapítható, hogy az elkészült környezeti értékelés az alátámasztó javaslat megismétlése és a teljes közigazgatási terület környezeti vizsgálatára nem terjed ki.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy jelen eljárásban nem módosítás történik, hanem új településrendezési terv készül (a hatályos terv felülvizsgálata alapján), ezért a környezeti értékelést a teljes közigazgatási területre vonatkozóan kell elkészíteni annak érdekében, hogy a településrendezési eszközök megvalósítása következtében a település területén a természetes és az épített környezet összehangolt védelme biztosított legyen.

Kérjük a dokumentációban lévő környezeti értékelés című munkarészt a település egészét érintően kiegészíteni (nem csak a módosuló területek), a településrendezési eszközök megvalósulása esetén annak környezeti hatását és következményeit vizsgálni, a káros hatások elkerülésére vonatkozó környezeti javaslatokat kérjük megtenni, és a település egészére kiterjedő közérthető összefoglalót kérjük elkészíteni.

III. Településszerkezeti terv

Kérjük az előzőekben foglaltakat figyelembe venni.

Kérjük a településszerkezeti tervet jóváhagyó határozat tervezetét javítani.

A hatályos településszerkezeti terv tudomásunk szerint nem a 35/2005. (III. 30.) számú Kt. határozattal jóváhagyott terv, hanem a 276/2013. (IX. 02.) Kt. határozattal jóváhagyott terv, kérjük ellenőrizni.

Kérjük a mellékletek tagolását és számát javítani, a településszerkezeti terv 6 fejezetből áll, kérjük a mellékletek számát és megnevezését a TFR 4. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelően megállapítani.

1. melléklet: Szerkezeti tervlap

Kérjük a csatlakozó települések megnevezését feltüntetni.

Javasoljuk a településrészek megnevezését feltüntetni (PI. Mathiász telep)

Kérjük a szerkezeti tervlapon az országos és térségi jelentőségű kerékpárút nyomvonalát más kerékpárúttól eltérő módon jelölni.

Kérjük a területfelhasználási egységek betűjelét a színkitöltéssel elhelyezni az egyértelmű beazonosítás és a TFR 6. melléklet 1. I. fejezet jelölésének megfelelően.

Kérjük a védelemmel és korlátozásokkal érintett területeket a szerkezeti tervlapon, nem külön tervlapon jelölni a TFR 6. melléklet 1. II. fejezet jelölésének megfelelően.

Kérjük a Btv. T-1 térségi jelentőségű tájképvédelmi terület határát a szerkezeti tervlapon jelölni, az OTrT tájképvédelmi területét a Btv. pontosítja.

Kérjük a nyomvonalas létesítmények védőtávolságát jelölni.

Kérjük a helyi védelemmel érintett területet ábrázolni (PI. Mathiász telep)

Kérjük a szerkezeti tervlapon lévő területfelhasználást és a szabályozási terven lévő övezeti besorolást ellenőrizni, összhangba hozni (szerkezeti terven lakóterület északon, szabályozási terven üdülőterület; a 7-es főút melletti gazdasági terület szélén szerkezeti terven erdőterület, szabályozási terven zöldfelület).

Kérjük a vízpartrehabilitációs tanulmánytervvel érintett területek közlekedési területeinek besorolását a TNM rendelettel összhangban ábrázolni, figyelemmel a Btv. 59. § rendelkezésére, amely településrendezési eszközökre vonatkozik, nem szabályozási tervre.

2. melléklet: A szerkezeti terv leírása

Ebben a mellékletben kérjük a TFR 4. mellékletében meghatározottakat szerepeltetni. Kérjük a tartalmi elemeket az előírásoknak megfelelően átrendezni.

3. melléklet: Változások (beavatkozások és ütemezések)

Kérjük a szerkezeti terv leírásából a fejlesztések leírását átemelni, a meglévő állapothoz képest történő beavatkozásokat, változásokat kifejtteni (belterületbe kell vonni, zöldterületet, közműveket, parkolót kell kialakítani, termőföldet más célra kell hasznosítani, stb.)

4. melléklet: A település területi mérlege

Kérjük az elkészült táblázatot ebbe a mellékletbe áthelyezni.

5. melléklet: A területrendezési tervvel való összhang igazolása

Kérjük a lehatárolást az észrevételeknek megfelelően javítani és a végleges tervlapokat (OTrT+Btv.), valamint számítást a településszerkezeti terv ezen fejezetéhez csatolni.

6. melléklet: A biológiai aktivitásérték számítási eredménye

A (javított) számítás eredményét kérjük ebbe a mellékletbe áthelyezni.

IV. Helyi építési szabályzat – szabályozási terv

Kérjük az előzőekben foglaltakat figyelembe venni.

Szabályozási terv

Kérjük a csatlakozó települések megnevezését feltüntetni.

Javasoljuk a településrészek megnevezését feltüntetni (Pl. Mathiász telep)

Kérjük a KÖk vasút nyomvonalát a többi közlekedési területtől eltérően ábrázolni, kérjük a TFR 6. melléklet 2. fejezet B oszlop 2.7. sorának jelölését alkalmazni.

A szabályozási terven javasoljuk a főutak számát és irányát szerepeltetni.

Kérjük a zöldfelületek ábrázolását javítani az alátámasztó javaslat 3.2. vélemény szerint.

Kérjük az 1. szelvény fekete visszasraffozott terület jelölését jelmagyarázattal értelmezni.

Kérjük a szabályozási terven a védelemmel és korlátozással érintett területeket ábrázolni - TFR 6. melléklet 2. fejezet C oszlop.

Kérjük a szabályozási terven karikában jelölt sorszámokat levenni, zavaró, HÉSZ-ben erre vonatkozó rendelkezés nem szerepel, jelmagyarázatban nem szerepel, a telektömb fogalmát sem elégíti ki, ha arra akar vonatkozni.

Kérjük a szabályozási terv és a szerkezeti terv összhangját megteremteni.

1. szelvény Üh vagy Lke a Rózsa Ferenc utcától északra
2. szelvény lakó vagy erdő a 018/4 hrsz-ú telek
8. szelvény erdőterület vagy zöldfelület

A szabályozási terv a település közigazgatási területét szelvényekre osztja, mely feldolgozás ellen kifogást nem emelünk, azonban kérjük a külön szelvényeken lévő övezeti besorolások jelölését minden szelvényen jelölni, ugyanis jelentős nagyságú területek besorolása nem követhető, csak a szomszédos szelvényen történő kutatás után, vagy úgyszemint.

2. szelvény 545 hrsz. erdőterület?
7. szelvény déli telkek övezeti besorolása hiányzik
11. szelvény északi telkek övezeti besorolása hiányzik

Kérjük a közlekedési területek övezeti jelölését minden szelvényen szerepeltetni.

Kérjük az övezeti besorolásokat ellenőrizni és az övezethatárokat jelölni.

3. szelvény Ev vagy Eg, Ek vagy Má-t
- 9-10. szelvény KkT vagy KbT

1,5,9. szelvényen kérjük a Balaton tó övezeti besorolását jelölni és az építési övezetek határát övezethatárral jelölni (a Balaton nem közterület).

A Balaton tóhoz csatlakozó tervezett zöldterület határán kérjük szabályozási vonal jelölését.

1. szelvényen a 295/15 hrsz-ú KÖu területet szabályozási vonallal kérjük jelölni.

Kérjük a felszínmozgás veszélyes területek geotechnikai jelölését láthatóbbá tenni.

HÉSZ tervezet

Általános jelleggel megállapítható, hogy a HÉSZ a TFR 5. melléklet szerinti tartalommal készült, azonban az egyes övezetekre és építési övezetekre vonatkozó rendelkezések nehezen

értelmezhető, melynek fő oka az, hogy az övezetekre vonatkozó részletes rendelkezések a rendeletben elszórtan, több helyen szerepelnek, és a beépítési paraméterek egy mellékletbe zsúfolva találhatóak meg.

Kérjük a HÉSZ 1. mellékletében elhelyezett építési övezetekre és övezetekre vonatkozó építési paramétereket a HÉSZ egyes területekre vonatkozó részletes övezeti előírásai között elhelyezni, figyelemmel arra, hogy a jogszabály alkalmazását megkönnyíti. Kérjük az oszlop- és sorszámokat elhagyni, így a „rács” nem tekinthető a jogalkotás szabályainak megfelelő táblázatnak (nem indokolt annak alkalmazása), a paraméterek a rendelkező részben elhelyezhetőek.

Javasoljuk a HÉSZ tervezet 2. mellékletében a szabályozási terv szelvényosztását és a jelmagyarázatot megjeleníteni.

Általános jelleggel kérjük a településképi rendelkezéseket a HÉSZ tervezetéből kivenni és a településképi rendeletben szerepeltetni. Pl. pergola, kerti pavilon, kerítés, konténer, lakókocsi, lapostető, zöldtető, homlokzatok, ütemezett építés, klímaberendezések, vezetékes hálózatok,... településképi megjelenése.

Általános jelleggel kérjük, hogy az I. Fejezet Általános rendelkezései a település teljes közigazgatási területére vonatkozzanak, a részletes rendelkezéseket kérjük a II. fejezetben megállapítani.

A II. Fejezet részletes övezeti előírásoknál kérjük az összes építési övezetet és övezetet nevesíteni és a vonatkozó rendelkezéseket egyértelmű módon szerepeltetni, átrendezni a jogszabályszerkesztés szabályainak megfelelő logikai sorrendben.

Kérjük a tervezet alábbi javítását:

3. § 4. „*építménymagasság*” szövegrész helyett „*épületmagasság*” szövegrész alkalmazandó.
4. § (1)-(2) a „*területfelhasználási egységekbe*” szövegrészt „*építési övezetekbe*” ill. „*övezetekbe*” osztja szövegrészre javítani (OTÉK, TFR).
(3) javítandó.
(4) magasabb szintű jogszabállyal ellentétes.
7. § Kérjük az általános rendelkezések között a Btv. 4/B. § rendelkezésének érvényesülését biztosítani, a csarnok-jellegű kereskedelmi és raktározási rendeltetésű épületek elhelyezésének tilalmát nevesíteni.
13. § javítandó alátámasztó javaslat 3.2. szerint.
A megtartandó/kialakítandó jelentős fasorokat kérjük a szabályozási terven jelölni.
14. § Teleknagyságra vonatkozó övezeti rendelkezéseket kérjük a részletes előírások között, az adott övezetnél szerepeltetni.
16. § b)-c) nem értelmezhető, az építési paraméterek az épület egészére vonatkoznak.
(4) jogsértő, építési tevékenység építési helyen belül végezhető.
(5) áthelyezendő, az aktuális övezetben kell a rendelkezést meghozni.
(6) nem értelmezhető.
17. § A szennyvízelvezetéssel kapcsolatos rendelkezést kérjük a Btv. 9. § előírásaival összhangba hozni.
22. § (3) bekezdése OTÉK 42. § (10) bekezdés c) pontjával ellentétes, kérjük elhagyni.
23. § Kérjük a szabályozási terven jelölt „- K -” vonal és a Balaton part közötti területre vonatkozó rendelkezést a HÉSZ rendelkező részében szerepeltetni (beépítetlenül megőrzendő parti területsáv).
26. § Az épületmagasság számítását az OTÉK szabályozza, felmentés alóla nem adható, kérjük a jogsértő rendelkezéseket elhagyni.
27. § Üzemanyagtöltő elhelyezéséről az OTÉK 10. § (3) rendelkezik, kérjük a jogsértő rendelkezéseket elhagyni.
A rendeltetések megnevezését és számát a részletes övezeti előírások között kérjük szerepeltetni.
Kérjük a strandterületen a Btv. 19. § (6) bekezdés a) és b) pontjának rendelkezésének érvényesülését biztosítani, az elhelyezhető épületek és építmények körét pontosítani.
38. § c) a szabályozási terven nincs „háromszintű növényzettel kialakítandó zöldfelület”, továbbá az „erdészeti módszerek” számunkra nem ismertek, kérjük a rendelkezést pontosítani.

V. Tájékoztatás a további teendőkről

Kérjük figyelemmel lenni arra, hogy a TFR 3. § (4) bekezdés alapján a településszerkezeti terv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet egymással tartalmi összhangban készül, valamint az elfogadás szabályaira, először a településképi rendeletet kell jóváhagyni, ezt követően lehet a helyi építési szabályzatot jóváhagyni [TFR 28. § (8) bekezdése].

Tájékoztatjuk, hogy véleményeltérés esetén a TFR 39. § előírásai alapján egyeztetés kezdeményezhető.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a beérkezett véleményeket ismertetni kell a Képviselő-testülettel és dönteni kell azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról. A véleményezési szakasz lezárásáról szóló Kt. döntést kérjük a záró véleményezési anyaghoz csatolni.

Kérjük a partnerségi egyeztetés lefolytatásáról és lezárásáról a tájékoztatást a záró dokumentációban megadni.

A környezeti vizsgálattal kapcsolatosan a végső véleményezési szakasz kezdeményezésénél kérjük a környezet védelméért felelős szervek (Kr. 3. melléklet) véleményét és észrevételét összegezni a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 10. § előírásai alapján. Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a környezet védelméért felelős szervek nem tartják megfelelőnek a környezeti értékelést, a szükséges módosításokkal kapcsolatosan megbeszélés tartandó a Kr. 8. § (6) bekezdés alapján.

Tájékoztatjuk, hogy a TFR 40. § előírásai alapján végső szakmai véleményezésre a jóváhagyandó településrendezési eszközök tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát papír alapon, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón (CD, DVD) kell megküldeni hivatalunknak.

A tervezés során kérjük a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket és szakmai követelményeket betartani, figyelemmel az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdésére, amely szerint **önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes**. Kérjük figyelemmel lenni arra, hogy a településfejlesztési és településrendezési eljárás nem hatósági eljárás, ezért az eljárás teljes folyamatában (az elfogadáskor is) a hatályos magasabb szintű jogszabályi előírásoknak meg kell felelni.

Tájékoztatjuk, hogy a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény új területrendezési tervekre vonatkozó előírásai 2019. március 15-én lépnek hatályba.

A megyei kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, illetékességét a *fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 66/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A településrendezési eszközök tervezetére vonatkozó szakmai véleményünket a TFR 38. § rendelkezésére figyelemmel adtuk.

Kaposvár, 2019. január 17.

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt kormány megbízott nevében és megbízásából:

ifj. Horváth János
állami főépítész

Értesül:

1. címzett
2. Pomsár és Társai Építész Iroda Kft. 1071 Budapest, Damjanich u. 26/a.
3. irattár

Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész

7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Levelezési cím: 7401 Kaposvár, Pf.: 281 Telefon: (82) 502 650
E-mail: allami.foepitesz@somogy.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy>